

Styresak O 38 / 2017

Elgesetergate 10

Status

Siste periode har i all hovedsak omhandlet ferdigstilling av avtaler med Statsbygg og NTNU, evaluering av innkomne løsningsforslag og forberedelser til bearbeidelsesfase. Arbeidet med evaluering er avsluttet, og offentliggjøring av vinnerforslaget forventes medio mai.

Utkast til avtaler med Statsbygg vedlagt. Disse er lagt frem i prosjektrådet. Utkast til avtale med NTNU foreligger.

Evalueringsprosessen

Evalueringsarbeidet har tatt noe lengre tid enn tidligere antatt, men det er nå konkludert både fra evalueringsutvalget og Statsbygg. Grunnet interne prosesser i Statsbygg ift godkjenning og offentliggjøring, vil ikke valget bli offentliggjort før medio mai.

Bearbeidelsesfasen - Forprosjekt

Statsbygg har endret navn på kommende fase fra bearbeidelsesfase til forprosjekt. Fasen vil videre bli omtalt som forprosjekt. Innholdet i fasen er ikke endret.

Sit, NTNU og Statsbygg har sammen lagt en plan for gjennomføringen av ferdigstilling av forprosjektet. Denne vil starte medio august, grunnet forsinkelsen i arbeidet med evalueringen. Planlagt tidspunkt for ferdigstilt forprosjekt er medio november 2018. Dette har ingen ytterligere konsekvens for fremdriften. Den etablerte prosjektorganisasjonen som har deltatt i evalueringsarbeid, vil også bli benyttet i forprosjektfasen. Sit vil delta på områdene treningsarealer og fellesarealer.

Frem mot oppstart medio august, vil det pågå et arbeid med å se på områder for bearbeidelse av løsningsforslaget, slik at man er best mulig forberedt i møte med totalentreprenør.

Statsbygg har gjennomført en usikkerhetsanalyse, hvor både Sit og NTNU deltok. Denne vil resultere i et revidert kalkyleestimat. Kalkyleestimatet vil angi kostnads- og styringsrammer. Denne usikkerhetsanalysen omhandlet kun selve byggeprosjektet, og forutsatte at finansiering og gjennomføring var vedtatt for både forprosjekt og gjennomføringsfase. Kostnadsrammer oversendes KD og Sit medio juni som opprinnelig planlagt. Rammene forelegges styret så snart Sit har fått de.

Forutsatt bevilling over statsbudsjettet i 2018, vil prosjektet stå ferdig til å tas i bruk desember 2020.

Avtaler med Statsbygg

Det er utarbeidet følgende avtaledokumenter som skal regulere forholdet mellom Statsbygg og Sit for prosjektet og bygget i Elgeseter gate 10:

- Prosjektgjennomføringsavtale
- Forvaltningsavtale m/sameievedtekter

- Forkjøpsrettsklausul
- Kjøpsavtale tomt

Arbeidet med avtalene har vært krevende, men i siste periode har det blitt jobbet konstruktivt og vært god fremdrift. Avtalene har status som omforente utkast, og har blitt lagt frem for toppledelsen i Statsbygg (27.04.17) og prosjektrådet (28.04.17). Statsbyggs ledelse har foreløpig ikke godkjent avtalene. Prosjektrådet forventer rask fremdrift og anmodet partene om å bli enige om hengepunktene. Dersom dette ikke skjer skal saken bringes inn for departementene. Det planlegges at avtalene skal signeres før kontrakt med totalentreprenør signeres.

Det gjenstår i all hovedsak tre uavklarte momenter i avtaleverket, dette gjelder dokumentene *Kjøpsavtale tomt* og *Forkjøpsrettsklausul*. Momentene hvor Sit og Statsbygg ikke er enige er som følger:

- Forkjøpsrettsklausul – Statsbygg krever evigvarende varighet, mens Sit ønsker tidsbegrenset til 25 år.
- Kjøpsavtale tomt – KPI-justering av takstverdi. Statsbygg krever KPI-justering av kjøpesum fra tidspunkt for takst frem til tidspunkt for overdragelse av tomt til Sit.
- Kjøpsavtale tomt – Statsbygg ønsker å overføre all usikkerhet knyttet til ukjente forhold i grunnen til Sit.

Disse momentene er ytterligere beskrevet under omtalen av hvert enkelt dokument.

Under listes hovedmomenter fra avtalene

Prosjektgjennomføringsavtale – Statsbygg Oslo

Prosjektgjennomføringsavtalen omhandler bl.a følgende momenter:

- Regulerer håndtering av endringer, tillegg og avvik, inkl kostnader og risiko knyttet til dette
- Definerer når og hvordan man etablerer endelig eierbrøk
- Prosjektkostnad fordeles som følger:
 - o Totalentreprisekostnad fordeles iht fordeling fra totalentreprenør
 - o Øvrige prosjektkostnader fordeles basert på eierbrøk (foreløpig Statsbygg 69 % og Sit 31 %). Endelig eierbrøk fastsettes etter endt bearbeidelsesfase.
- Statsbygg ivaretar byggherrerollen på vegne av Sit i både utviklings- gjennomførings- og garanti-/driftsfasen. Sit vil være involvert i dette, og ta over oppfølgingen av feil og mangler i driftsfasen etter hvert, etter fullmakt fra Statsbygg.

Forvaltningsavtale med sameievedtekter – Statsbygg Region Midt

Forvaltningsavtalen omhandler bl.a følgende momenter:

- Opprettelse av sameiet Elgeseter gate 10 (SEG10)
- Definerer hvem som har ansvar for hva i de enkelte seksjoner og fellesarealer – Selve bygget forvaltes av Statsbygg på vegne av SEG10, og hver enkelt seksjon har ansvaret for sin seksjon. Sit har ansvar for forretningsførsel av SEG10.
- Fordeling av kostnader i SEG10
- Sammensetning av styret i sameiet
- Rettigheter og plikter ift drift og vedlikehold av seksjonene

Forkjøpsrettsklausul

Det tinglyses en forkjøpsrett på Sits eiendom. Denne gir Statsbygg ensidig forkjøpsrett hvis Sit skulle velge å selge eiendommen. Verditakst settes ved at to uavhengige takstmenn gjennomfører en markedstakst, og gjennomsnittet blir kjøpesummen. Hvis Sit selger senere enn etter 10 år, og Statsbygg ikke benytter seg av forkjøpsretten, vil forkjøpsretten ikke følge eiendommen. Varighet på klausulen er foreløpig uavklart, da Statsbygg ønsker evigvarende, mens Sit ønsker tidsbegrenset på 25 år, jfr Løysningslova.

Kjøpsavtale tomt

Kjøpsavtalen er en standard avtale utarbeidet av Statsbygg. Avtalen beskriver overtakelse av tomten på det tidspunkt oppdragsbrev for gjennomføringsfasen sendes fra Sit til Statsbygg. Det er gjennomført en verditakst av uavhengig takstmann, som har satt verdien for tomten til 110 MNOK. Sit har akseptert denne taksten. Sits andel er foreløpig beregnet til 31 %, ihht foreløpig eierbrøk. Dette tilsvarer 34,1 MNOK. Det gjenstår to uavklarte momenter i salgsavtalen;

- Statsbygg ønsker KPI justering av salgssum fra tidspunkt for takst frem til endelig overtakelsestidspunkt for tomten. Forutsatt oppstart i januar 2018 vil dette estimert medføre en økt investering på størrelsesorden 900.000 kr for tomten.
- Ansvar for ukjente forhold i grunnen. Statsbygg ønsker å fravike avhendingsloven, og overføre all risiko knyttet til ukjente forhold i grunnen til Sit ved overtakelse.

Begge overstående punkter omhandler hvem som skal ta risiko. Første punkt, KPI-justering, velger Statsbygg å legge risikoen knyttet til oppstartstidspunkt for prosjektet over på Sit. Hvis prosjektet ikke får finansiering i 2018, er det Sit som har kostnadsrisikoen for tomten. Det andre punktet, ukjente forhold i grunnen, medfører økt risiko for Sit. Det er gjennomført grunnundersøkelser, og resultatet fra disse er også priset inn i totalentreprisene. Punktet omhandler altså ukjente forhold, som man ikke har avdekket ved undersøkelser, og kostnadene knyttet til disse.

Avtale NTNU

Sit har oversendt utkast til leieavtale til NTNU etter forutgående møter. NTNU og Sit er enige om prinsippene som avtalen skal bygge på. Det planlegges å slutføre avtaleprosessen før sommerferien.

Statsbudsjett 2018

Statsbygg rapporterer ifm prosjektrådsmøte nr 8 som følger:

Prosjektet er av Statsbygg fremmet som satsing ifm 2018-budsjettet, men prosjektet er ikke videreført til profilpott ifm. regjeringens budsjettbehandling for 2018.

Dette vil kunne medføre at prosjektet ikke blir prioritert i Statsbudsjettet for 2018, og at videreføring av prosjektet da tidligst vil skje enten ifm revidert statsbudsjett, eller Statsbudsjettet for 2019.

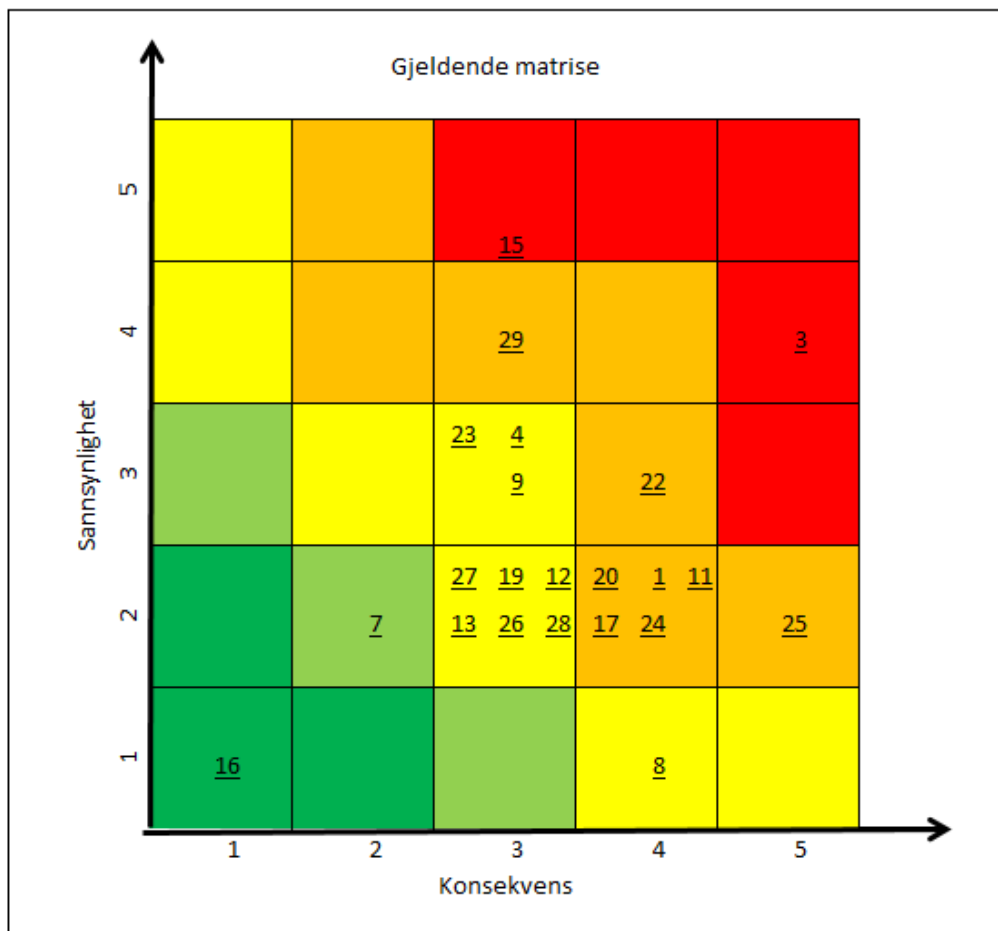
Risikoanalyse

Risikomatriksen er gjennomgått med bakgrunn i overnevnte saker. Det er ingen endring i helhetsbildet for risikoene, men innholdet i noen av de er endret da saker har blitt avklart samtidig som nye momenter har dukket opp. Det er derfor ingen endringer i den totale risikomatriksen siden forrige styresak.

De tre største risikoene er fremdeles:

- 3 – Totaløkonomi for prosjektet – *ikke endelig avklart totalkostnad på tomt, totalkostnad etter gjennomført forprosjekt usikkert.*
- 15 – Økt medlemskontingent Sit Idrett – *Henger sammen med overstående.*

- 22 – Fremdrift – fremdriften i prosjektet er opprettholdt ift innmelding av kostnads- og styringsramme til KD.



Milepæler

Det er utarbeidet en omforent fremdrift for prosjektet. Viktige milepæler for Sit i denne planen er som følger:

- 28.04.2017: Prosjektrådet ble orientert om evalueringsprosessen og skal før offentliggjøring orienteres om beslutningen
- Mai 2017: Statsbygg meddeler kontraktstildeling til totalentreprenørene – vinner av konkurransen offentliggjøres
- Juni 2017: Statsbygg inngår kontrakt med vinnende totalentreprenør, med forbehold om finansiering fra Sit og KD.
- Medio august 2017 – Oppstart forprosjekt med totalentreprenør
- Medio november 2017 – Forprosjekt avsluttes
- Januar 2018– Sit må ta stilling til om prosjektet skal/kan realiseres.

Saksbehandler: Lisbeth Glørstad Aspås / Arvid Eriksen Skjervik

Tilrådning:

Tatt til orientering

Trondheim, 4. mai 2017

Knut Solberg